

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 501, Stiege 1-2, Simmeringer
Hauptstraße 503, Stiege 1-2

Geförderte Mietwohnungen Bauteile A und B
Mit Betonkernaktivierung
Stand November 2019

1. ALLGEMEINE DATEN

Standort:	1110 Wien Csokorgasse 4 Simmeringer Hauptstraße 503, Stiegen 3-6
Anzahl Einheiten:	gesamt 279 geförderte Mietwohnungen
Bauherren:	ÖVW Österreichisches Volkswohnungswerk gem. GmbH 1200 Wien, Brigittenauer Lände 50-54, Stg.2, 1.Stock Patria Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. m.b.H 1200 Wien, Brigittenauer Lände 50-54, Stg.2, 1.Stock
Planung Architektur:	Hermann&Valentiny und Partner 1040 Wien, Rainergasse 4/8 Tel.: 01/503 91 80
Generalplanung:	Dr. Ronald Mischek ZT GmbH Donau – City – Straße 1, 3. OG Tel.: 01/ 360 70 - 0

2. PROJEKTKURZBESCHREIBUNG

Baubeginn:	01/2018
Voraussichtliche Fertigstellung:	3. Quartal 2020

Standort / Lage

Das Grundstück ist situiert auf dem ehemaligen Gelände der Ariadne Kabelwerke. Es wird im Westen von der Csokorgasse, im Süden von der Simmeringer Hauptstraße und im Osten von der Bahnlinie begrenzt. Es liegt direkt an der Wiener Stadtgrenze, unmittelbar angrenzend beginnt das Stadtgebiet von Schwechat. Das Gebiet ist über die S7 direkt mit der Innenstadt von Wien verbunden, so ist der Knoten „Wien Mitte“ in ca. 15 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Stadtstruktur

Städtebauliche Grundidee ist die Entwicklung einer schalenförmigen Gebäudestruktur wobei zur umliegenden Bebauung, entsprechend den Vorgaben der Stadtplanung, die Gebäudemassen reduziert wurden. Die Struktur und die Höhen des im Norden angrenzenden Quartiers aus Einfamilienhäusern

wird aufgenommen und zur Simmeringer Hauptstraße hin verdichtet. Im Inneren des Areals ist ein öffentlich zugänglicher Grünraum vorgesehen.

Struktur der Baukörper

Die Wohnbauten sind Teil eines zur Gänze neu errichteten Quartiers, bei dem eine differenzierte Höhenausbildung und die Schaffung von vielfältigen Freiraumqualitäten, sowie individuelle Gestaltung der einzelnen Baukörper ein wesentliches Kriterium bildeten. Über einem Kellergeschoss, welches die Tiefgarage, Technik- Einlagerungs- und Fahrradräume beinhaltet, erheben sich bis zu 8 oberirdische Geschosse, die sich nach Norden hin auf 3 Geschosse abtreppen, die Erschließung erfolgt über Foyers im Erdgeschoss, sowie Stiegenhäuser und Mittelgänge mit grossteils natürlicher Belichtung, Sämtliche Wohnungen besitzen zugeordnete Freiräume in Form von Eigengärten, Balkonen/Loggien oder Terrassen.

Freiraumstruktur

Im Gesamtquartier wurde besonders auf vielfältige und attraktive Aufenthaltsqualitäten gesetzt, es gibt mehrere Kleinkinderspielflächen, der Kinder- und Jugendspielfeld ist quartiersübergreifend.

Gestaltung:

Die Baukörper sind durch Balkone, Loggienboxen und eine der Fassade vorgelagerte Struktur aus Betonfertigteilen gegliedert, raumhohe Fenster bei den Wohnungen gliedern die Fassade, die durch farbliche Differenzierung in abgestuften Farbtönen aufgelockert wird, Die Balkone sind durch teilweise massive, teilweise als Geländer ausgeführte Brüstungen gekennzeichnet. Im inneren bestimmen großzügige Erschließungsgänge, die zum Großteil natürliche Belichtung aufweisen das Bild.

3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Allgemein/ Technische und konstruktive Angaben

Konstruktion

Fundierung:	Stahlbeton-Fundamentplatte
Keller/Garage:	Stahlbetonwände gem. Statik und Bauphysik,
Mauerwerk ab EG:	Stahlbetonwände, innen gespachtelt und weiß gemalt oder Roh (Abhängig von Raumnutzung), außen Wärmedämmverbundsystem
Wohnungstrennwände:	Stahlbetonwand. teilweise gespachtelt und weiß gemalt (Abhängig von Raumnutzung), teilweise. Mit Gipskarton-Vorsatzschalen, gespachtelt und weiß gemalt.
Innenwände:	Teilweise Stahlbetonwände, gespachtelt und weiß gemalt (entsprechend der Raumnutzung), teilweise Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt und weiß gemalt.
Geschoßdecken:	Stahlbetondecke teilweise gespachtelt und weiß gemalt (Abhängig von Raumnutzung)
Flachdach:	Stahlbetondecke, extensiv begrüntes Dach.

Fassade:	Wärmedämmverbundsystem gem. Bauphysik und Energieausweis Farbe und Oberfläche gem. Farbkonzept Architekten.
Stiegen/Treppen:	Fertigteilbetonstiegen schalltechnisch entkoppelt Geländerung: Stahlprofile mit Stabausfachungen, grundiert und lackiert - Farbe lt. Farbkonzept Architekt
Abgehängte Decken:	Glatte Gipskartondecken in Teilbereichen der Wohnungen (Bad, WC), wo aufgrund von Installationen erforderlich.
Aufzug:	8-9 Personen, bzw. 1000kg

Wasser

Wasseranschluss an öffentliches Wassernetz, Wasserzähler im Kellergeschoß. Die Zählung erfolgt wohnungsweise mittels Fernauslesung

Elektro Haus

Elektroversorgung über das öffentliche Netz – Wiener Netze.

Zählerraum im Keller.

Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzählern (Fernauslesung) im Kellergeschoss.

Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Stromvertragspartner.

Heizung allgemein

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Gasbrennwertgerät (Heizzentrale für alle Bauteile im UG1 von Bauteil E1) Die Heizung erfolgt über eine Betonkernaktivierung. Dies ist ein Heizsystem, dass in die Betondecke eingelegt ist. Die Wärmeabgabe erfolgt somit über die Oberfläche der Decke.

Temperierung im Sommer

In den Sommermonaten wird das Heizsystem auch zur Temperierung herangezogen, die Raumwärme wird über die Oberfläche der Decke abgeführt.

Erdung/Blitzschutz

Erdungs- und Blitzschutzanlage gemäß techn. Beschreibung /Planung Fachplaner.

Telekom

Jede Wohnung verfügt über A1 Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 100MBit/s und Fernsehen in HD Qualität.

Telekabel

Telekabel Leerverrohrung in jede Wohnung

SAT Anlage

Hauseigene SAT-Anlage, der erforderliche SAT-Receiver ist vom Nutzer beizustellen.

Lüftung

Bäder : Einzelraum- oder Zweiraumlüfter über Dach entlüftet-
WCs: Einzelraum- oder Zweiraumlüfter mit Nachlaufrelais über Dach entlüftet.

Elektrotechnik – Schwachstrom Wohnungen allgemein

Medienverteiler: Leerverrohrung (für TV und Internet) vom Schwachstromverteiler sternförmig in alle Zimmer.

Gegensprechanlage: Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner, Klingeltableau mit Namensschild, beleuchtet beim Stiegen-, bzw. Hauseingang; Klingeltaster bei der Wohnungseingangstüre.
In jeder Wohneinheit wird bei der Wohnungseingangstüre eine Innensprechstelle mit integrierter Klingel und Türöffner installiert.

Brandschutz: Rauchwarnmelder (batteriebetrieben) mit akustischer Warneinrichtung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften. Der Tausch der Batterien hat durch den Wohnungseigentümer zu erfolgen.

GARAGE

Stellplatzflächen / Garage

Bodenbelag: Kunstharzbeschichtung, der Aufbau entspricht den Vorgaben der ÖVBB für befahrbare Garagenbeläge in der letztgültigen Fassung, Bodenbelag Rampe: Gussasphalt, geriffelt

Wände und Decken: Stahlbetonkonstruktion, roh

Elektroinstallationen: Elektrische Beleuchtung LED nach Erfordernis. Feuchtraum-Aufputzinstallation. Schaltung mittels Bewegungsmelder

Lüftung: Natürliche Be- und Entlüftung

Zufahrt, Türen, Tore: Ein- und Ausfahrt mit automatischen Rolltoren mit Gitterbehäng. Öffnen von außen mit Funkhandsender (1 Stück je Stellplatz) Schlüsselschalter an einer Torsäule, von innen mit Seilzug.

WOHNUNGEN

Fenster und Fenstertüren

Holzfenster mit Aludeckschalen (Farbig beschichtet gemäß Farbkonzept Architekt) mit 3-Scheibenisolierverglasung lt. Bauphysiker, bzw. ÖNorm B8115 in Drehkippsausführung mit Einhandbeschlag mit Griffolive, sowie fallweise Fixverglasungen, Fenster innen weiß lackiert.

Beschläge: Aluminium

Im Erdgeschoß versperrbare Beschläge.

Innenfensterbänke: Farbe weiß, mit melaminharzbeschichteter Spanplatte mit gerundeter Vorderkante ausgeführt.

Aussenfensterbänke in Alu (Farbe lt. Farbkonzept Architekt).

Türen

Innentüren:

Glatte Holztüren mit Wabenfüllung und furnierter Oberfläche, reinweiß matt beschichtet, die Stahlzargen werden nach Standard RAL-Farben, nach Wahl des Architekten gestrichen. Standardgrößen bis 80/200cm. Bei Bad und WC: Einstemmschlösser mit WC-Beschlägen. ansonsten erfolgt die Ausführung mit Buntbartschlössern.

Wohnungseingangstüren:

Holztürblatt melaminharzbeschichtet mit Türspion und Namensschild,
Farbe: Innen weiß, außen gem. Farbkonzept Architekt, Durchgangslichte mind. 90/200cm, Stahlzarge, lackiert, Farbe innen weiss, außen gemäß Farbkonzept Architekt.

Einbruchschutz: einbruchhemmend, Widerstandsklasse 3 (RC3)

Zylinderschloß (Zentralsperre)

3 Stück Einbohrbänder, aushubgesichert; Beschläge (Sicherheitswechselbeschläge) in Leichtmetall mit einseitiger Drückergarnitur, mit Kernziehschutz, außen mit Knauf gekröpft

Sonnenschutz (lt. Bauphysik)

Aussen:

Grundsätzlich Sonnenschutz gem. Bauphysik, d.h. je nach bauphysikalischer Anforderung sind Fenster- und Fenstertüröffnungen mit Außenraffstores (Elektroantrieb mit Funksteuerung) oder/und Innenjalousien ausgestattet.

Innen:

Innenjalousien werden nur bei jenen Fenstern eingebaut, wo diese lt. Bauphysik zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung notwendig sind. Die Montage erfolgt raumweise.

Fußböden (Art nach Nutzung und Planung Architekt)

Wohnzimmer/Wohnküche: Laminatboden inkl. passender Sockelleisten.

Küche / Kochnische: Laminatboden inkl. passender Sockelleisten.

Zimmer: Laminatboden inkl. passender Sockelleisten.

Gang: Laminatboden inkl. passender Sockelleisten.

Vorraum: Laminatboden inkl. passender Sockelleisten.

Abstellraum/Schrankraum: Laminatboden inkl. passender Sockelleisten.

WC:	Fliesen 20/20cm mit Fliesensockel, Höhe ca. 7cm
Bad:	Fliesen 20/20cm
Loggiaplatten:	in Fertigteil oder Ortbeton, mit Innenentwässerung System Loro
Loggienbelag:	Estrichplatten, Mindeststärke 30mm
Terrassenbeläge:	Estrichplatten, Mindeststärke 30mm

Wände und Decken

Wände:	Sämtliche Wände und Decken werden mit einer Innendispersion, wischfest, Farbe weiss, gestrichen.
WC:	Innendispersion, weiss
Bad:	Fliesen 20/20cm im Spritzwasserbereich bis ca. Oberkante Zarge
Decken aller Räume:	gespachtelt und weiß gemalt

Heizung

Zur Wärmeversorgung sowie zur Warmwasseraufbereitung der einzelnen Wohnungen ist eine zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage vorgesehen (Gas-Solarthermie), sowie eine Luft-Wärmepumpe. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Betonkernaktivierung. Dies bedeutet, dass in die Betondecke ein Rohrsystem ähnlich einer Fußbodenheizung eingelegt ist. Die Wärmeabgabe erfolgt über die Deckenuntersicht.

In den Bädern ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit E-Patrone installiert.

Wo technisch notwendig wird die Betonkernaktivierung von einer Fußbodenheizung unterstützt.

Jede Wohnung wird mit einem elektronischen Wärme- und Kältemengenzähler für die Heizung ausgestattet

Die Regelung der Betonkernaktivierung erfolgt raumweise über Thermostate.

Die Ablesung seitens der Versorger erfolgt über Gangseitig gelegenen Heizungsrisen, ein Zutritt zur Wohnung ist dafür nicht vorgesehen, Fernauslesung mit Funk.

Wichtiger Hinweis: Da die Rohrleitungen der Betonkernaktivierung sehr nahe an der Oberfläche verlegt sind, ist es verboten, die Decke anzubohren! Lediglich 20cm um die Deckenauslässe sind Bohrungen gestattet. Sämtliche, dadurch entstehenden Schäden werden dem Verursacher verrechnet.

Temperierung im Sommer

Über das auch zur Heizung verwendete Rohrsystem wird im Sommer durch Zirkulation von Kaltem Wasser den Räumen Wärme entzogen. Die Funktionsweise ist gleich mit der der Raumheizung.

Eine Betonkernaktivierung ist ein träges System. Bis eine Temperaturänderung im Raum bemerkbar ist, dauert es einige Stunden. Dies ist dadurch begründet, dass erst die Betondecke die jeweilige Temperatur annehmen muss, und dann Wärme abzugeben oder dem Raum Wärme entziehen zu können. Es ist daher ratsam, am System keine oftmaligen Temperaturänderungen vorzunehmen, sondern eine einmal eingestellte Zieltemperatur zu belassen.

Kaltwasser

Kaltwasser wird über das Netz der öffentlichen Wasserversorgung bezogen.

Hauptabsperrhähne für Kalt- und Warmwasser im Sanitärschacht

Die Verbrauchserfassung erfolgt individuell durch Kaltwasser-Durchflussmengen-zähler, welche sich in den Wohnungsschächten (Revisionsöffnung in Bad, WC oder Küche) befinden. Die Verbrauchszählung für jede Nutzungseinheit erfolgt mittels Fernablesung. Kein Wohnungszutritt für Versorger erforderlich.

Sanitärinstallation

- Küche: Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler (Doppelspindelventil) Kaltwasser und Eckventile für Kalt- und Warmwasser für Spüle; Ablaufanschluss., Unterputz- oder Aufputz-Installationen (z.B. im Bereich von Stahlbetonwänden)
- Bad:
 - Waschbecken Keramik Größe ca. 60/50cm + EinhandmischerBadewanne, weiß emailliert ca. 80/170cm in Stahlblech, inkl. Wannenfüll- und Brausemischarmatur mit Aufhängung sowie Brauseschlauch mit Handbrause.
 - Anschluss für Waschmaschine
 - Sämtliche Armaturen mit Durchflussbegrenzer, verchromt als Einhandmischer- Armaturen.
 - Handtuchheizkörper mit E-Patrone
- WC: Hänge WC, Sanitärporzellan weiß mit Frontdruckplatte weiß, Kunststoffsitzbrett mit Deckel, mit Traggestell und Unterputz - Spülkasten, EI90, im Schacht integriert oder als Vorwandinstallation.
- Revisionstürchen: Situierung der Absperr- und Zähleinrichtungen für Kalt- und Warmwasser im WC, Bad, Abstellraum oder Küche lt. Installationsplan mittels weißer Revisionstürchen in der notwendigen Größe und Brandschutzqualifikation. Türchen im Fliesenbereich werden als Fliesentüren ausgeführt.
- Wohnungsbezogener Freibereich: selbstentleerender Kaltwasserauslass (Kemper-Ventil) nur bei Eigengärten und Dachterrassen

Loggia, Balkon, Terrasse

Loggien/Balkone: Estrichplatten, Entwässerung lt. Plan über Loro-System

Dachterrassen: Estrichplatten bzw. extensives Gründach

Geländer: Je nach Wohnung, Kombination aus massiven Brüstungen und Geländern. Metallteile beschichtet oder verzinkt, Farbe nach Wahl Architekt.

Elektro-Installation in den einzelnen Wohnungen

Jede Wohnung ist mit Elektroverteiler mit automatischen Sicherungen und FI - Schutzschaltern nach den EVU-Richtlinien ausgestattet. Die Steckdosen und Schalter werden als Flächenschalter in weiß ausgeführt.

Der Vorspann für Telefon bzw. Antenne sind bis in jede Wohnung über die Schwachstromhauptverteilerdose bis zur Leerdose im Zimmer vorgesehen.

Die Anmeldung ist bei Bedarf durch den jeweiligen Bewohner erforderlich.

Es wird eine SAT-Anlage (nicht aufbereitet => Receiver von Mieter bzw. Eigentümer nötig) für den Satelliten Astra errichtet. Die Stromabrechnung erfolgt über Stromzähler im Kellergeschoß, ein Zutritt zur Wohnung ist dafür nicht erforderlich.

A1: jede Wohnung erhält im Wohnzimmer einen Anschluss von A1.

Allgemeinräume

Eingang

Briefkastenanlage je Stiege im Foyer (in das zentrale Schließsystem integriert), Pulverbeschichtet, Farbe lt. Farbkonzept Architekt.

Stiegenhaus: (inkl. UG)

Fußbodenbelag: Feinsteinzeug mit passendem Sockel.

Wände: Innendispersion weiss

Geländer: Stahlgeländer mit Stabausfachungen, grundiert und lackiert-Farbe lt. Farbkonzept Architekt

Handlauf: Stahlrohr auf gekröpften Wandhalterungen samt Rosetten, grundiert und lackiert - Farbe lt. Farbkonzept Architekt

Beschilderung: Der Allgemeinbereiche und Garage inkl. Stiegen- und Stockwerksbeschriftung, Tür- und Raumbeschriftungen, sowie Orientierungssystem im Außenbereich inkl. Bezeichnung der einzelnen Stiegen und Zugänge zu Müll- und Fahrradräumen u. dgl., gemäß Gestaltungskonzept Architekt.

Elektroinstallationen: Elektrische Beleuchtung mit Anbauleuchten

Allgemeine Erschließungsflächen im Untergeschoß

Elektroinstallationen: Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis und Raumart mit Bewegungsmeldern und Zeitschaltung nach Angabe Elektroplanung als Feuchtraum - Aufputzinstallation.

Fluchtwegsbeleuchtung: Fluchtwegsleuchten in der Tiefgarage und Nebenräumen gemäß Fluchtwegskonzept.

Gänge

Fußbodenbelag: Feinsteinzeug mit passendem Sockel
Architekt, analog Stiegenhaus.

Wände: Innendispersion weiss

Decke: Deckendämmung - falls erforderlich – gemäß Bauphysik gem. Bauphysik, sonst Rohdecke gespachtelt und weiß gemalt analog Wand.

Parteienkeller

Fußbodenbelag: Versiegelung auf Estrich/Betonboden inkl. Sockel

Belüftung: statisch, Dimension und Lage gem. Angabe Haustechnik

Elektroinstallationen: Elektrische Beleuchtung LED nach Erfordernis und Bewegungsmeldern mit Zeitschaltung.

Wände: Beton roh, Dämmung, wo erforderlich

Decke: Deckendämmung - falls erforderlich – gemäß Bauphysik), sonst Rohdecke

Trennwände / Systemtüren: Trennwandsystem in Holz, System Braun
Vorhangschloss (in das zentrale Schließsystem integriert),
raumhoch zu den Gängen hin.

Haustechnikräume / Abstellräume

Fußbodenbelag: Versiegelung auf Estrich/Betonboden inkl. Sockel.

Belüftung: statisch, Dimension und Lage gem. Angabe Haustechnik.

Elektroinstallationen: Elektrische Beleuchtung LED nach Erfordernis und Bewegungsmeldern mit Zeitschaltung.

Wände: Beton roh, teilweise Wärmedämmung

Decke: Deckendämmung - falls erforderlich – gemäß Bauphysik gem. Bauphysik, sonst Rohdecke

Fahrrad-/ Kinderwagenabstellräume

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug wie Gangflächen
Wände:	Innendispersion weiß
Decke:	Deckendämmung - falls erforderlich – gemäß Bauphysik gem. Bauphysik, sonst Rohdecke gespachtelt und weiß gemalt analog Wand.
Türen:	Holztüren, Oberfläche wie Wohnungseingangstüren in EG und Obergeschossen, sonst Stahltüren
Lüftung:	ausreichende natürliche Be- und Entlüftung
Elektroinstallationen:	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis und Bewegungsmeldern mit Zeitschaltung.

Müllräume

Fußbodenbelag:	Gußasphalt
Wände:	Innendispersion weiß
Decke:	Deckendämmung - falls erforderlich – gemäß Bauphysik gem. Bauphysik, sonst Rohdecke gespachtelt und weiß gemalt analog Wand.
Türen:	Stahltüren
Lüftung:	ausreichende natürliche Be- und Entlüftung bzw. mechanische Entlüftung nach Erfordernis
Elektroinstallationen:	Elektrische Beleuchtung nach Erfordernis und Bewegungsmeldern mit Zeitschaltung.